

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

345
24
75
P

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO SETOR DE CARTAS
PRECATÓRIAS CÍVEIS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0037619-59.2014.8.26.0021 (105351/14)

*Deferido em
fiança arca
do laudo. SP 27 fev 2015*

EDNA KYOKO KANO
Juíza de Direito

1750 - CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - 02/04/2015 14:20 000088

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE RIBEIRÃO PRETO - SP
requerida por MÁRCIA TEODORO DA SILVA contra ORLANDO
COMÉRCIO DE TINTAS E MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO
LTDA. e outro(s), dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas
conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo
qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 280.000,00 (DUZENTOS
E OITENTA MIL REAIS)** – Data Base: Fevereiro de 2015, para o
imóvel situado na Rua Efigênio de Sales nº 11, Jardim Jabaquara,
CEP: 04383-030, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo - SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de Fevereiro de 2015.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

346 23
7/16
e

SUMÁRIO:

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

II.1. Do local

- II.1.1. Características geral do imóvel
- II.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- II.1.3. Melhoramentos Públicos
- II.1.4. Características da Região
- II.1.5. Zoneamento

II.2. Do imóvel

- II.2.1. Terreno
- II.2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

III.1. Terreno

- III.1.1. Tratamento de fatores
- III.1.2. Critério para avaliação do terreno

III.2. Benfeitorias

- III.2.1. Valor unitário
- III.2.2. Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação

III.3. Valor total do imóvel

IV. Avaliação

- IV.1. Valor do terreno
- IV.2. Valor das benfeitorias
- IV.3. Valor total do imóvel

V. Conclusão

VI. Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

347
[Handwritten signature]

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE RIBEIRÃO PRETO - SP requerida por MÁRCIA TEODORO DA SILVA contra ORLANDO COMÉRCIO DE TINTAS E MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. e outro(s), processo nº 3037619-59.2014.8.26.0021 (105351/14), em curso perante o Setor de Cartas Precatórias Cíveis da Capital - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Efigênio de Sales nº 11,
Jardim Jabaquara, CEP: 04383-030,
42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 15, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As Partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

348
[Handwritten signature]

II.- VISTORIA: -

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Vereador João de Luca, Cupecê e Santa Catarina.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Efigênio de Sales nº 11, Jardim Jabaquara, CEP: 04383-030, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua Antônio Alves Teixeira, Rua Comendador Alfaia Rodrigues, Rua Artur Lobo, Rua Conde Moreira Lima, Rua Adelino da Fontoura, Travessa Andreas Duebem e a respectiva Rua Efigênio de Sales.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

349
[Handwritten signature]

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.

- Fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Efigênio de Sales nº 11, Jardim Jabaquara
CEP: 04383-030, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

350
780
e

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Efigênio de Sales nº 11, Jardim Jabaquara, CEP: 04383-030, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 091

QUADRA: 254

ZONA: JA ZM-2/03

ÍNDICE FISCAL: 560,00/2015

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 091.254.0050-9

Rua Efigênio de Sales nº 11

MATRÍCULA: 22.183

Do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]

352 #
[Handwritten signature]

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região sul, distante, aproximadamente 12,0 (doze) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servido por diversas linhas regulares de ônibus, em especial nas Avenidas Vereador João de Luca, Cupecê e Santa Catarina.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, shoppings, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes a Rua Efigênio de Sales.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

353
[Handwritten signature]

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "JA ZM-2/03 - Zona Mista de Média Densidade", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3524

Característica: Zona Mista de Média Densidade

Zona de Uso: JA ZM-2/03

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 1,00

Máximo = 1,50

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: 15,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 060059072

355
[Handwritten signature]

O quadro a seguir define as diretrizes básicas da zona de uso:

PLANO REGULADOR E STATÍSTICAS DA SUBPREFEITURA JABAQUARA - PMRJ - RJ
Quadro III do Livro XV - Anexo à Lei nº 11.855 de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

DIRETIVAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	PORCENTAGEM DE APROVEITAMENTO		CALCULO TEÓRICO DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES			REGRAS MÍNIMAS DE			
		MÍNIMO	MÁXIMO	TAXA DE COBERTURA MÁXIMA	LIMITES DE COBERTURA MÁXIMA (%)	FRONTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (m)	FRONTE	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR QUEMUM. N.O. ou NAO EXISTIDO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 2,12 m
ZM - Área Destinada a Edificações Residenciais	ZM - Área Destinada a Edificações Residenciais	0,25	1,30	0,50	0,30	200,00	10,00	3,00	NAO EXISTIDO	2,30 m em toda a extensão
	ZM - Área Destinada a Edificações Residenciais	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	3,00	0,00	NAO EXISTIDO	03 (03)
	ZM - Área Destinada a Edificações Residenciais	0,25	1,30	0,50	0,15	175,00	5,00	25,00	NAO EXISTIDO	03 (03)
	ZM - Área Destinada a Edificações Residenciais	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
ZM - Área Destinada a Edificações Comerciais	ZM - Área Destinada a Edificações Comerciais	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
	ZM - Área Destinada a Edificações Comerciais	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
	ZM - Área Destinada a Edificações Comerciais	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
	ZM - Área Destinada a Edificações Comerciais	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
ZM - Área Destinada a Edificações Industriais	ZM - Área Destinada a Edificações Industriais	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
	ZM - Área Destinada a Edificações Industriais	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
ZM - Área Destinada a Edificações de Lazer	ZM - Área Destinada a Edificações de Lazer	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
	ZM - Área Destinada a Edificações de Lazer	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
ZM - Área Destinada a Edificações de Proteção Ambiental	ZM - Área Destinada a Edificações de Proteção Ambiental	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
	ZM - Área Destinada a Edificações de Proteção Ambiental	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
ZM - Área Destinada a Edificações de Preservação Ambiental	ZM - Área Destinada a Edificações de Preservação Ambiental	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)
	ZM - Área Destinada a Edificações de Preservação Ambiental	0,25	1,30	0,50	0,15	120,00	0,00	SEM LIMITE	NAO EXISTIDO	03 (03)

*Fator de conversão de área de lote em que se situa o parcelamento urbano ZEPARC, considerando as disposições específicas de implantação de infraestrutura.

NOTAS:
 1) A taxa de ocupação máxima é de 50% para edificações com até 10 metros de altura;
 2) A taxa de ocupação máxima é de 20% para edificações com altura superior a 10 metros;
 3) A taxa de ocupação máxima é de 10% para edificações com altura superior a 20 metros;
 4) A taxa de ocupação máxima é de 5% para edificações com altura superior a 30 metros;
 5) A taxa de ocupação máxima é de 2% para edificações com altura superior a 40 metros;
 6) A taxa de ocupação máxima é de 1% para edificações com altura superior a 50 metros;
 7) A taxa de ocupação máxima é de 0,5% para edificações com altura superior a 60 metros;
 8) A taxa de ocupação máxima é de 0,25% para edificações com altura superior a 70 metros;
 9) A taxa de ocupação máxima é de 0,125% para edificações com altura superior a 80 metros;
 10) A taxa de ocupação máxima é de 0,0625% para edificações com altura superior a 90 metros;
 11) A taxa de ocupação máxima é de 0,03125% para edificações com altura superior a 100 metros;
 12) A taxa de ocupação máxima é de 0,015625% para edificações com altura superior a 110 metros;
 13) A taxa de ocupação máxima é de 0,0078125% para edificações com altura superior a 120 metros;
 14) A taxa de ocupação máxima é de 0,00390625% para edificações com altura superior a 130 metros;
 15) A taxa de ocupação máxima é de 0,001953125% para edificações com altura superior a 140 metros;
 16) A taxa de ocupação máxima é de 0,0009765625% para edificações com altura superior a 150 metros;
 17) A taxa de ocupação máxima é de 0,00048828125% para edificações com altura superior a 160 metros;
 18) A taxa de ocupação máxima é de 0,000244140625% para edificações com altura superior a 170 metros;
 19) A taxa de ocupação máxima é de 0,0001220703125% para edificações com altura superior a 180 metros;
 20) A taxa de ocupação máxima é de 0,00006103515625% para edificações com altura superior a 190 metros;
 21) A taxa de ocupação máxima é de 0,000030517578125% para edificações com altura superior a 200 metros;
 22) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000152587890625% para edificações com altura superior a 210 metros;
 23) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000762939453125% para edificações com altura superior a 220 metros;
 24) A taxa de ocupação máxima é de 0,000003814697265625% para edificações com altura superior a 230 metros;
 25) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000019073486328125% para edificações com altura superior a 240 metros;
 26) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000095367431640625% para edificações com altura superior a 250 metros;
 27) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000476837158203125% para edificações com altura superior a 260 metros;
 28) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000002384185791015625% para edificações com altura superior a 270 metros;
 29) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000011920928955078125% para edificações com altura superior a 280 metros;
 30) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000059604644775390625% para edificações com altura superior a 290 metros;
 31) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000000298023223876953125% para edificações com altura superior a 300 metros;
 32) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000001490116119384765625% para edificações com altura superior a 310 metros;
 33) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000007450580596923828125% para edificações com altura superior a 320 metros;
 34) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000000037252902984619140625% para edificações com altura superior a 330 metros;
 35) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000000186264514923095703125% para edificações com altura superior a 340 metros;
 36) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000000093132257461547890625% para edificações com altura superior a 350 metros;
 37) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000000465661287307739453125% para edificações com altura superior a 360 metros;
 38) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000000002328306436538697265625% para edificações com altura superior a 370 metros;
 39) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000000116415321826934878125% para edificações com altura superior a 380 metros;
 40) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000000000582076609134674390625% para edificações com altura superior a 390 metros;
 41) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000000002910383045673195703125% para edificações com altura superior a 400 metros;
 42) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000000000145519152283697890625% para edificações com altura superior a 410 metros;
 43) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000000000727595761418489453125% para edificações com altura superior a 420 metros;
 44) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000000003637978807092447890625% para edificações com altura superior a 430 metros;
 45) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000000000018189894035462239453125% para edificações com altura superior a 440 metros;
 46) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000000000090949470177311197265625% para edificações com altura superior a 450 metros;
 47) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000000000004547473508865987890625% para edificações com altura superior a 460 metros;
 48) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000000000022737367544329939453125% para edificações com altura superior a 470 metros;
 49) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000000000113686837721649697265625% para edificações com altura superior a 480 metros;
 50) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000000000005684341886082484890625% para edificações com altura superior a 490 metros;
 51) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000000000028421709430412424453125% para edificações com altura superior a 500 metros;
 52) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000000000000142108547152062122265625% para edificações com altura superior a 510 metros;
 53) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000000000000710542735760311111328125% para edificações com altura superior a 520 metros;
 54) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000000000000355271367880155556640625% para edificações com altura superior a 530 metros;
 55) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000000000001776356839400777783203125% para edificações com altura superior a 540 metros;
 56) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000000000000888178419700388891640625% para edificações com altura superior a 550 metros;
 57) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000000000000004440892098501944458203125% para edificações com altura superior a 560 metros;
 58) A taxa de ocupação máxima é de 0,00000000000000022204460492509722291015625% para edificações com altura superior a 570 metros;
 59) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000000000000111022302462548611458203125% para edificações com altura superior a 580 metros;
 60) A taxa de ocupação máxima é de 0,000000000000000055511151231274307739453125% para edificações com altura superior a 590 metros;
 61) A taxa de ocupação máxima é de 0,0000000000000000277555756156371649697265625% para edificações com altura superior a 600 metros;

356
96
e

II.2.- DO IMÓVEL: -

MATRÍCULA: 22.183 - 8º CRISP

II.2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais conforme matrícula são:

IMÓVEL: Um terreno situado à Rua Efigênio de Sales, antiga Rua "M", constituído pela metade do lote nº 11 da quadra 12, do Jardim Jabaquara, no 42º Subdistrito-Jabaquara, medindo 6,00ms. de frente, por 25,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 4,70ms., encerrando a área de 136,30ms²., confinando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote nº 10, do lado esquerdo com a outra metade do lote nº 11, de propriedade de Nicolau Garcia Romero e sua mulher e pelos fundos com o lote nº 23.

Número do contribuinte: 091.254.0015-0

Área: 136,30 m²

(CENTO E TRINTA E SEIS METROS, MAIS TRINTA CENTÍMETROS QUADRADOS).

Para melhor visualização do lote em questão, favor reportar-se da quadra fiscal, que segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

357

REPRODUÇÃO DA QUADRA FISCAL:

IMÓVEL AVALIANDO:



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Efigênio de Sales nº 11, Jardim Jabaquara, CEP: 04383-030, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP.

JARDIM JABAQUARA

II.2.2. - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel de uso residencial, erigido no alinhamento e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Efigênio de Sales.

O imóvel, objeto da lide, encerra a área construída de aproximadamente 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados), maior que aquela lançada pela municipalidade de 70,00 m² (setenta metros quadrados).

Área: 140,00 m²

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra com estado regular de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Necessitando de reparos simples.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

359
789
p

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Efigênio de Sales, no trecho onde está situado o imóvel avaliando e vistas da fachada da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA EFIGÊNIO DE SALES, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL
AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

360
7/10
p

Foto de nº 02 – Vista do sentido contrário da Rua Efigênio de Sales, no trecho em estudo.



Foto de nº 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Efigênio de Sales.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

361
9/11
p

FOTO DE Nº 04:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OLHA DA RUA
EFIGÊNIO DE SALES.

362
[Handwritten signature]

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

364
JVL
p

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

365
[Handwritten signature]

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- o *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- o *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

366

[Handwritten signature]

○ Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

○ O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

○ Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

○ As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

367
[Handwritten signature]

- o A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;
- o Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

[Handwritten signature]

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

370
~~100~~
P

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (Índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

373
A
1
p

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo;

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

372
[Handwritten signature]

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

373

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,960	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Económico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Económico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,180
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Económico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Económico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600	

III.2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "F_{OB}", através da seguinte expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

375
[Handwritten signature]

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL I _r (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

376
[Handwritten signature]

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

[Handwritten mark]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

377
[Handwritten signature]

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,271	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,607	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,673	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,271	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,163	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,085	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,056	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

378

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OB} = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

379
[Handwritten signature]

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 1.36,30 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 1.739,87/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.504,27/\text{m}^2;$$

$$F_p = 6,00 \text{ metros (testada do lote);}$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência);}$$

$$F_e = 25,00 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

$$F_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima);}$$

$$F_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima);}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50.$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

380
#10
0

Cálculo do Fator de Testada:

$$Cf = (10,00/6,00)^{0,20} = 1,1076$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$Cp = (25,00/22,77)^{0,50} = 1,0478$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.739,87m^2 / \{1 + [(1,1076 - 1) + (1,0478 - 1)]\} \times 136,30m^2$$

VT = R\$ 205.248,64

(Duzentos e Cinco Mil, Duzentos e Quarenta e Oito Reais e
Sessenta e Quatro Centavos)
Para Fevereiro / 2015.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a
R\$ 1.739,87/m² (um mil, setecentos e trinta e nove reais e
oitenta e sete centavos), reportar-se da pesquisa de mercado
apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE-SP, no item "1.2.3. Casa Padrão ECONÔMICO - limite médio", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,786 \times R_{g.N} \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_{g.N}$ = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

382
~~117~~
10

$$Vu = 0,786 \times R\$ 1.173,40/m^2$$

$$Vu = R\$ 922,29/m^2$$

(Novecentos e Vinte e Dois Reais e Vinte e Nove Centavos).
Para Fevereiro / 2015

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 140,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 922,29/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 140,00 \text{ m}^2 \times R\$ 922,29/m^2$$

$$Vn = R\$ 129.120,60$$

(Cento e Vinte e Nove Mil, Cento e Vinte Reais e Sessenta Centavos).

383
~~112~~
C

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OB} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OB} é determinado pela expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

384
[Handwritten signature]

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " K ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 35 / 70 = 0,500 (50\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de $K = 0,512$, então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,512 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,610$$

$$VB = R\$ 129.120,60 \times 0,610$$

$$VB = R\$ 78.763,57$$

(Setenta e Oito Mil, Setecentos e Sessenta e Três Reais e Cinquenta e Sete Centavos).
Para Fevereiro / 2015.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

385
[Handwritten signature]

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 205.248,64$$

$$VB = R\$ 78.763,57$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 205.248,64 + R\$ 78.763,57$$

$$VI = R\$ 284.012,21$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 280.000,00$$

(DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)
PARA FEVEREIRO / 2015.

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Efigênio de Sales nº 11, Jardim Jabaquara, CEP: 04383-030, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE RIBEIRÃO PRETO - SP requerida por MÁRCIA TEODORO DA SILVA contra ORLANDO COMÉRCIO DE TINTAS E MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. e outro(s), processo nº 3037619-59.2014.8.26.0021 (105351/14), em curso perante o Setor de Cartas Precatórias Cíveis da Capital - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua Efigênio de Sales nº 11, Jardim Jabaquara, CEP: 04383-030, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo - SP. Matricula: 22.183 - 8º CRISP	<u>R\$ 280.000,00</u> (Duzentos e Oitenta Mil Reais)

DATA BASE: FEVEREIRO / 2015.

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 43 (quarenta e três) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 27 de Fevereiro de 2015.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

388

[Handwritten signature]

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Rua Efigênio de Sales nº 11, Jardim Jabaquara
42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo - SP

389
[Handwritten signature]

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Imóvel no Jardim Jabaquara

DATA: 24/02/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

1/4 do Lote 11 - Quadra 12 - Jardim Jabaquara
42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo - SP.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	I	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	560,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA	410,97	Terreno

Eventual atualização da oferta IP C/Fipe.

[Handwritten mark]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

390
~~470~~
φ

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
1	Rua Charles Hoyt, 12A	1.233,33	1.354,74	1,2605	1,0001
2	Rua Charles Hoyt, 143	1.330,00	1.797,14	1,3744	1,0000
3	Rua Coroa Imperial, 101	1.525,73	2.036,36	1,3321	1,0001
4	Rua Coroa Imperial, 128	1.458,40	1.861,31	1,2763	1,0001
5	Rua Desembargador Alberto Garcia, 49	1.574,37	1.489,26	0,9459	0,9999
6	Rua dos Buritis, 719	1.609,53	1.761,43	0,9734	0,9999
7	Rua dos Buritis, 920	1.817,31	1.778,08	0,9784	0,9999
8	Rua Hildebrando Siqueira, 287	1.567,74	2.074,10	1,3243	1,0001
9	Rua Onofre Silveira, 574	1.315,98	1.798,57	1,3667	1,0000
10	Rua Efigenio de Sales, 34	1.030,00	1.249,04	1,2127	1,0000

8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

391
[Handwritten signature]

ADERÊNCIA

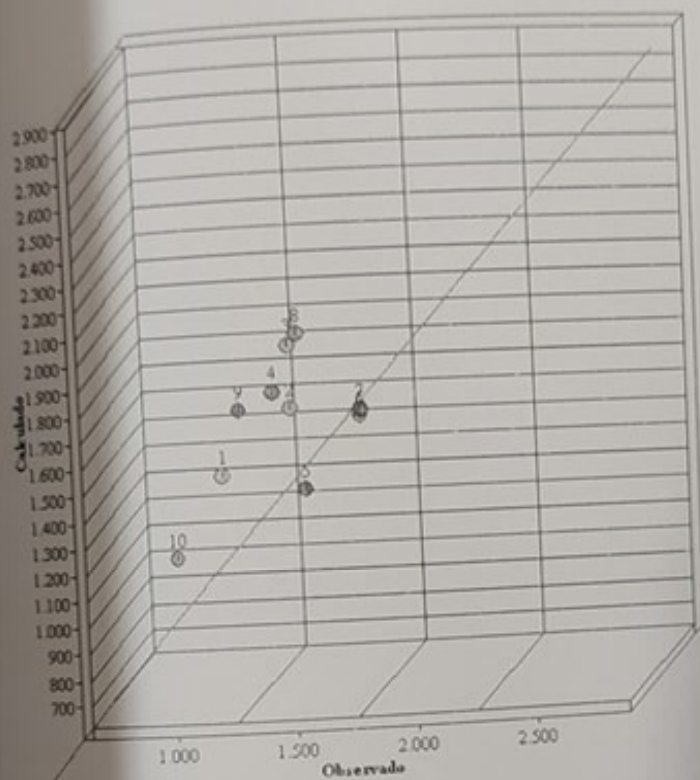
Núm.	Observado	Calculado
1	1.233,33	1.554,74
2	1.530,00	1.797,14
3	1.528,73	2.036,36
4	1.458,40	1.861,31
5	1.574,37	1.489,26
6	1.809,53	1.761,43
7	1.817,31	1.778,06
8	1.567,74	2.076,10
9	1.315,98	1.798,57
10	1.030,00	1.249,06

[Handwritten mark]

392
[Handwritten signature]

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



- 1 030 7,18 %
- 1 233,333 8,93 %
- 1 315,984 10,34 %
- 1 458,4 10,7 %
- 1 528,727 11,7 %
- 1 530 10,33 %
- 1 567,742 11,93 %
- 1 574,366 8,56 %
- 1 809,534 10,12 %
- 1 817,315 10,22 %

[Handwritten mark]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

393

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Termino

Local: Rua Eugenio de Sales 11 - Jd. Jabaquara SAO PAULO - SP

Cliente: Proc. 3037618-59/2014-8-26.0021

Data: 24/02/2015

Área nº: 136.30

Modalidade: Venda

Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.486,54

Desvio Padrão: 243,62

- 30%: 1.040,58

+ 30%: 1.932,50

Coefficiente de Variação: 16,3900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.739,87

Desvio Padrão: 249,82

- 30%: 1.217,91

+ 30%: 2.261,84

Coefficiente de Variação: 14,3600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	#
1. Grau do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa em seis itens, quatro no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de avaliação por analogia <input type="checkbox"/>	2
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	8 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos caracteres dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas aos caracteres dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas aos caracteres dos dados analisados <input type="checkbox"/>	2
4. Intervalo de ajuste de escala (valor explícito) de 100 a 1,25	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	1,00 a 2,00% <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.739,87

TESTADA: -0,1100

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.504,27000

PROFUNDIDADE: -0,0500

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 205.032,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.630,41

INTERVALO MÁXIMO: 1.849,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.217,77

INTERVALO MÁXIMO: 1.610,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

394 X
JVF

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014

SECTOR: 71 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 497,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/10/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Charles Hoyl

COMP:

CIP:

BARRO: Jabaquara

UF: SP

NÚMERO: 126

CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 170,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,366 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.173,40

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 242.746,37 VALOR ARBITRADO (R\$): 355.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 400,45 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 600.000,00

MOBILIÁRIA: Monte Alegre Imóveis - Placa no Local

TELEFONE: (11)-58210308

CONTATO: Sr. Ailton

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,13	FT ADICIONAL 01: 0,03
TESTADA Ct:	0,11	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.233,33
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.334,74
		VARIAÇÃO: 1.2606
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

395
[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014
 SETOR: VI QUADRA: 097 ÍNDICE DO LOCAL: 497,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/10/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Charles Hoyt
 COMP: BARRO: Jotibaquara NÚMERO: 145
 UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP
 CEP:

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 500,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Fe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Desta: FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 400,45 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 850.000,00
 MOBILIÁRIA: Placa no Local TELEFONE: (11)-998817781
 CONTATO: Sr. Alfredo - Corretor
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,13	FT ADICIONAL 01: 0,03	VALOR UNITÁRIO: 1.330,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.297,14
PROFUNDIDADE Cp: 0,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.174,60
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

396
~~146~~
 l

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3
 NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 0014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/10/2014
 QUADRA: 058 ÍNDICE DO LOCAL: 448,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Coroa Imperial NÚMERO: 101
 BARRIO: Jabaquara CIDADE: SÃO PAULO - SP
 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 196,00 TESTADA - (cm) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,50
 ACESIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: 3000

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 75,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: b - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.173,40
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 60.369,46 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 400,45 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 400.000,00
 MOBILIÁRIA: Placa no Local TELEFONE: (11)-50218948
 CONTATO: Sr. Gilberto - Corretor
 OBSERVAÇÃO:
 Índice fiscal 216,00/2015 - Retrançado para: 448,00/2015

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: 0,25	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.528,73
TESTADA Cf: 0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.036,36
PROFUNDIDADE Cp: 0,01	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.332,1
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

397

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4
 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR : 91 QUADRA : 099 ÍNDICE DO LOCAL : 448.00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO : Rua Carlos Imperial
 COMP. : BARRO : Jabaquara
 UF : SP
 NÚMERO : 128
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (M) m²: 250.00 TESTADA - (cf) m: 10.00 PROF. EQUIV. (Fe): 25.00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUDA: 180.00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1.200 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0.837 CUSTO BASE (R\$): 1.173.40
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 212.141,33 VALOR ARBITRADO (R\$): 265.400,00

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 400.45 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
 ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 700.000,00
 MOBILIARIA: Placa no Local TELEFONE: (11)-50216649
 CONTATO: Sr. Gilberto - Corretor
OBSERVAÇÃO:
 Índex Fiscal: 224.00/2015 - Remanejado para: 448.00/2015

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0.25	FT ADICIONAL 01: 0.03	VALOR UNITÁRIO: 1.458,40
TESTADA Cf: 0.00	FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.861,31
PROFUNDIDADE Cp: 0.00	FT ADICIONAL 03: 0.00	VARIAÇÃO: 1.276,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce: 0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0.00	FT ADICIONAL 05: 0.00	
ÁREA Ca: 0.00	FT ADICIONAL 06: 0.00	
TOPOGRAFIA Ft: 0.00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

398
[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/02/2015

SETOR : 91 QUADRA : 248

ÍNDICE DO LOCAL : 592,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Desembargador Alberto Garcia

NÚMERO : 49

COMP. :
CEP :

BARRO : Jardim Jabaquara
UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.173,40
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 127.690,33 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 410,97 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO MÓVEL (R\$): 600.000,00

MOBILIÁRIA: Placa no Local

TELEFONE: (11)-55648470

CONTATO: Sr. Gilberto - Corretor

OBSERVAÇÃO:

Casa com 4 dormitórios - salas - copa/cozinha - banheiros - área externa com churrasqueira - sala - lavanderia - dock
Quintal e ampla garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.574,37
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.489,26
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9459
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

400
130
0

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014

SETOR: 91

QUADRA: 039

ÍNDICE DO LOCAL: - 697,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/10/2014
CHAVE GEGRÁFICA

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua das Buites

COMP.:
CEP:

BARRO: Jabaquara
UF: SP

NÚMERO: 920

CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGUAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A1) m²: 130,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

TESTADA - (c) m

FORMATO: Regular

5,00 PROF. EGUV. (Pe): 26,00

ESQUINA: NÃO

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUDA: 105,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 70 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,937 CUSTO BASE (R\$): 1.173,40

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 123.769,11

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 400,45 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Orena

VALOR DO MÓVEL (R\$): 400.000,00

MOBILIÁRIA: Local Imóvel - Placa no Local

CONTATO: Sr. Marcelo - Corretor

TELEFONE: (11)-30550555

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: -0,20	FT ADICIONAL 01: 0,03	VALOR UNITÁRIO: 1.817,51
TESTADA Cl: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.778,03
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9784
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

401 82
Z
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA B
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/10/2014
LITORAL: 71 QUADRA: 101 ÍNDICE DO LOCAL: 094.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Hildebrando Siqueira NÚMERO: 287
CAMPUS: BARRIO: Jabaquara CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (A_T) m²: 155.00 TESTADA - (ct) m: 12.00 PROF. EQUIV. (Pe): 12.92
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SÉM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 400.45 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 270.000,00
MOBILIÁRIA: Nova São Paulo Imóveis - Placa no Local TELEFONE: (11)-21984985
CONTATO: Sr. Alfredo

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,03	VALOR UNITÁRIO: 1.567,24
TESTADA CI:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.076,10
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.324,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA H:		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

402
[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2014
SETOR : 91 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Onofre Silva
COMP. : BARRO : Jabaquara NÚMERO : 574
CIP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) m²: 131,00 TESTADA - (ct) m: 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 23,82
ACESSIBILIDADE: Obleta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 121,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1,173,40
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 142.606,12 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 400,45 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00
MOBILIÁRIA: Peça no Local TELEFONE : (11)-50210849
CONTATO: Sr. Gilberto - Corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	FT ADICIONAL 01: 0,03	VALOR UNITÁRIO: 1.315,98
TESTADA Ct:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.798,57
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.366,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

403

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/02/2015

SETOR: 71 QUADRA: 250 ÍNDICE DO LOCAL: 592,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Efigênio de Sales

NÚMERO: 54

COMP: Ao lado do nº 83
 CEP:

BARRO: Jardim Jabaquara
 UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,368 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,994 CUSTO BASE (RS): 1.172,40
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 129.325,95 VALOR ARBITRADO (RS): 185.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 410,97 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (RS): 320.000,00
 MOBILIÁRIA: Casaã Imóvel - Placa no Local TELEFONE: (11) 50652075
 CONTATO: Sr. Cardoso - Corretor - Celular: (11) 95234-1140
 OBSERVAÇÃO:
 Casa nova com 2 dormitórios - sala - cozinha - banheiros - lavanderia - garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: -0,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.030,00
TESTADA Ct: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.249,04
PROFUNDIDADE Cp: 0,12	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.212,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		